

1. DATOS GENERALES

1.1 PROMOTOR

Se redacta el presente documento a petición de:

Promotor:

SANTIAGO OJEA RIVERA, S.L. con DNI 32.419.971-E
Playa de Seselle, nº 112, Ayto. de Ares C.P. 15623 (A Coruña)

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, en adelante LSG, establece en cuanto a la competencia para la formulación del planeamiento de desarrollo. en su artículo 80:

Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

1.2 TÉCNICOS REDACTORES

D. **Jorge Nimo Silva**, con nº colegial 2.508 del Colegio de Arquitectos Galicia
D. **Carlos Mezquita Fernández**, nº colegial 2.403 del Col. de Arq. de Galicia.
Rúa Darwin, 11-bajo. Sta Cristina (Oleiros) CP 15172 Telf: 981.63.85.52

En representación de:

NIMO-MEZQUITA arquitectura S.L.P. C.I.F.: B-70122593
con nº colegial 20.012 del Colegio de Arquitectos de Galicia
Rúa Darwin, 11-bajo. Sta Cristina (Oleiros) CP 15172 Telf: 981.63.85.52

1.3 NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle en ejecución del Plan General de Ordenación Municipal de Ares que permite ordenar parcelas planteando conjuntos edificatorios, mediante un Estudio de Detalle (artículo 109 del PXOM de Ares de 2020).

1.4 OBJETO DEL ENCARGO

El objetivo del presente estudio de detalle es **ordenar dos edificaciones en una parcela privada, planteando 2 fincas con un único acceso rodado desde la vía pública, común a las dos fincas**, tal y como permite el artículo 109 del PXOM de Ares de Ordenanza de Edificación Extensiva, en su punto 3 Variante de edificación conjunta que dice:

Mediante Estudios de Detalle podrán ordenarse parcelas de superficie suficiente plantexando conxuntos de non máis de 10 vivendas cun único acceso rodado dende a vía pública común a todas as vivendas, cun ancho mínimo de 8 metros, que será de carácter privado.

La parcela está incluida en Suelo Urbano, Ordenanza 6 Residencial Extensiva según el Plan General de Ordenación Municipal de Ares con aprobación definitiva del 5 de Febrero de 2020 (DOG nº 31 del 14/02/2020).

El presente estudio de detalle no altera la superficie edificable máxima total de la parcela establecida, ni aumenta la ocupación de la edificación, ni va a modificar las alturas ni los usos ni tipologías permitidas en dichas zonas, adecuándose en todo momento a lo previsto en el Plan General de Ordenación Municipal de Ares.

El presente Estudio de Detalle afecta a la totalidad de la parcela privada, que es propiedad del promotor del presente documento.

La superficie de la parcela privada tiene una superficie, según levantamiento topográfico de 4.519,75 m².

La superficie catastral es 4.520 m² con una Referencia Catastral 2491008 NJ 6029 S 0001 LP y cuya titularidad pertenece SANTIAGO OJEA RIVERA.

La superficie de la parcela privada tiene una superficie de 4.540,00 m², según escritura de compraventa del 03 de Mayo de 2021, inscrita en el registro de Pontedeume Tomo 396, Libro 49, Folio 232, finca nº 6.269, inscripción 1^a.

En todo caso, la superficie neta después de cesiones es de 3.725,20 m².

2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la legislación urbanística autonómica, en este caso la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del suelo de Galicia publicada en: DOG» núm. 34, de 19 de febrero de 2016
BOE» núm. 81, de 4 de abril de 2016
Referencia: BOE-A-2016-3191
DECRETO 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Plan Xeral de Ordenación Municipal, con aprobación definitiva del 5 de Febrero de 2020 (DOG nº 31 del 14/02/2020).

2.1. LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA. LSG

El artículo 79 de la LSG establece lo siguiente:

Artículo 79. Estudios de detalle.

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas

En este caso, en el ámbito del Estudio de Detalle se ordenan dos edificaciones en conjunto edificatorio asignándole a cada una, una finca privativa en una única parcela, sin modificar ninguna cuestión relativa a las alineaciones, ni a las condiciones estéticas y de composición.

2.2. DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA, RLSG

El RLSG recoge expresamente para los Estudios de Detalle, tanto de ámbito competencial en el artículo 192, como el contenido documental de los mismos en el artículo 193, lo siguiente:

Artículo 192. Estudios de detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes (artículo 79.1.a) de la LSG).

Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el plan que aquel complementa.

a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.

b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 79.1.b) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:

b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.

b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.

c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).

f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el



plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

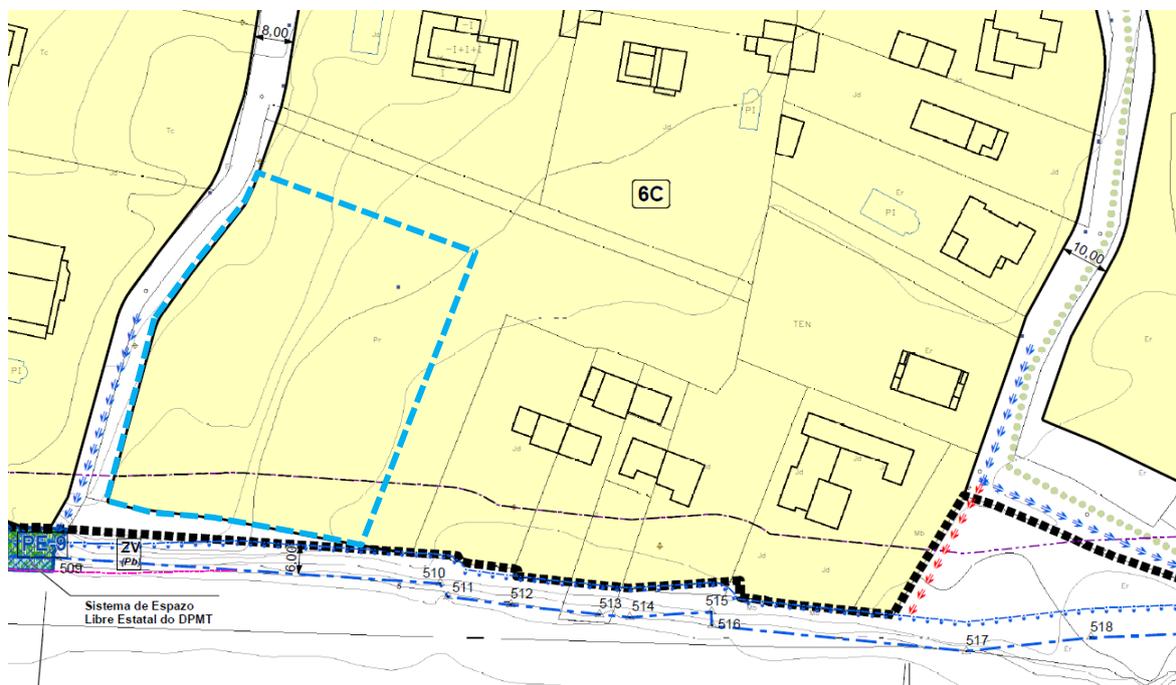
2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

En cuanto a las competencias del Estudio de Detalle, la ordenación de los volúmenes edificables, está dentro de las establecidas por el Reglamento de la Ley del suelo en artículo 192.

En cuanto al contenido documental aclarar que el presente Estudio de Detalle integra la presente memoria justificativa y explicativa, así como los planos de información, y los planos de ordenación a escala 1/500 como mínimo.

2.3. PGOM DE ARES

El PGOM de Ares, fue aprobado definitivamente el 5 de Febrero de 2020 (DOG nº 31 del 14/02/2020). En dicho Plan General, la parcela objeto de este Estudio de Detalle, está clasificada como Suelo Urbano, Ordenanza 6C, de Edificación Extensiva Grado C.



ORDENANZAS SOLO URBANO			
1	Casco Antigo, Ares	6	Residencial Extensiva Grado-A / Grado-B Grado-C / Grado-D
2	Casco Antigo, Redes	7	Turístico, Hoteleiro
3	Mazá Pechada	8	Equipamento
4	Bloque Aberto	9	Zona Verde
5	Edificación en Ringleira Grado-A Grado-B		Zona Verde Privada
4 ²	Ordenanza e Altura Máxima Permitida		Polígono (Solo Urbano Non Consolidado)

PGOM de Ares. Ordenación Urbanística. Planos 4

La normativa del PGOM recoge en el artículo 109 de Ordenanza de Edificación Extensiva, en su punto 3 Variante de edificación conjunta, lo siguiente:

Art. 109. Ordenanza 6. Edificación Extensiva

3. Variante de edificación conjunta

Mediante Estudios de Detalle podrán ordenarse parcelas de superficie suficiente plantexando conjuntos de non más de 10 viviendas con único acceso rodado dende a vía pública común a todas as viviendas, con ancho mínimo de 8 metros, que será de carácter privado.

Por lo tanto, las determinaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones recogidas en el PGOM de Ares, al ordenar únicamente los volúmenes edificatorios de la parcela.

2.4 LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS

El ámbito del estudio de detalle está en su totalidad afectado por la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre siendo de aplicación la *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*, y parcialmente (zona sur indicada en planos) por la servidumbre de protección.

Conforme lo regulado en el artículo 227.4 a) del *Reglamento General de Costas*, en los planos se incorpora representación de las líneas de ribera del mar, deslinde del dominio público marítimo-terrestre, servidumbre de tránsito, servidumbre de protección y acceso al mar.

Asimismo, se justifica específicamente en la redacción el cumplimiento del artículo 30 de la Ley:

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

El estudio de detalle no afecta a la dotación de aparcamiento en esta zona, quedando esta exigencia de protección garantizada en el planeamiento de ámbito superior.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

La ordenación de volúmenes contenida en el presente ED no altera la que resultaría de aplicación directa de la ordenanza 6.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

3.1 ESTADO ACTUAL

El ámbito de este Estudio de Detalle, está incluido en su totalidad, en Suelo Urbano, Ordenanza 6C, de Edificación Extensiva Grado C.

Art 109.- Ordenanza 6. Edificación Extensiva

A tipoloxía autorizada é a de edificación illada ou apegada a un dos lindes, con uso característico de vivenda.

1.- Condicións de volume:

	GRAO A	GRAO B	GRAO C	GRAO D*
Parcela mínima edificable	275 m ²	500 m ²	700 m ²	275 m ²
Ocupación máxima	60 %	40 %	30 %	50 %
Fronte mínimo	8 m	10 m	12 m	14 m
Edificabilidade máxima	0,60 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²
Recuamento a lindeiros da edificación principal	0 ó ≥3	0 ó ≥3	≥3	0 ó ≥3
Recuamento a aliñación (en edificación nova)	-	3 ou 6 (**)	3 ou 6 (**)	-

- *Altura máxima das edificacións: B+1.*

- *(**) As novas edificacións recuaranse polo menos 3 m da liña de aliñación, que neste caso coincide coa de peche, se dan fronte a vías municipais, e 6 m cando dean fronte a vías dependentes de outros organismos ou do sistema xeral.*

- *Os recuamentos a lindeiros serán de 3 m. Nos graos A e B admitirase a edificación apegada a un dos lindes laterais; para elo deberase chegar a un compromiso escrito co contiguo ante Notario, que deberá inscribirse no Rexistro da Propiedade, de forma que non se produza a aparición de medianeiras vistas. Será obrigatoria a edificación apegada en caso de existir medianeiras xa edificadas nun ou ambos lindes. No grao D admitirase a edificación en fierra, apegada a ámbolos dous lados dos lindes laterais.*

- *Como norma xeral non se autoriza a creación de medianeiras vistas aínda que, se xa existe edificación apegada lateralmente haberán de cubrirse as medianeiras coas novas edificacións coa mesma profundidade e altura que a edificación existente, e non poderán crearse novas medianeiras se na parcela lindante a edificación está recuada.*

- *Edificacións auxiliares. Permítense, en todos os graos, sen computar edificabilidade pero si ocupación, a construción de alpendres, garaxes e outras edificacións auxiliares, cunha altura máxima de 3,50 m e cunha superficie máxima de 30 m², estas edificacións poderán apegarse a lindeiros sempre que exista autorización ante o concello do lindante.*

2.- Condicións de uso:

Autorízanse os seguintes usos:

- * Residencial: Vivendas unifamiliares.*
- * Garaxe-aparcadoiro, en categorías 1ª, 2ª e 4ª.*
- * Industrial en categorías 1ª, 2ª, e 4ª.*
- * Terciario:*
 - *Oficinas e servizos profesionais en todas as categorías.*
 - *Comercio, en todas as categorías.*
 - *Hostalaría, espectáculo e ocio.*
 - *Hospedaxe en todas as categorías.*
 - *Campamentos de turismo.*

** Equipamentos en todas as categorías a excepción da 8ª.
Todos os usos anteriores deberán cumprir as Ordenanzas Xerais de Uso da presente normativa así como a lexislación de rango superior que lle sexa aplicable.
Será obrigatorio nas novas edificacións a previsión dunha praza de aparcadoiro por vivenda e por cada 100 m2 de outros usos, que se situará no interior da parcela.*

3.- Variante de edificación conxunta:

Mediante Estudos de Detalle poderán ordenarse parcelas de superficie suficiente plantexando conxuntos de non máis de 10 vivendas cun único acceso rodado dende a vía pública común a todas as vivendas, cun ancho mínimo de 8 metros, que será de carácter privado.

As parcelas resultantes haberán de cumprir as condicións de volume que correspondan en función de estar situada en grao A, B, C ou D.

4.- Prazas de aparcamento:

Segundo o Art. 34.4 da presente normativa.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Parcela privada

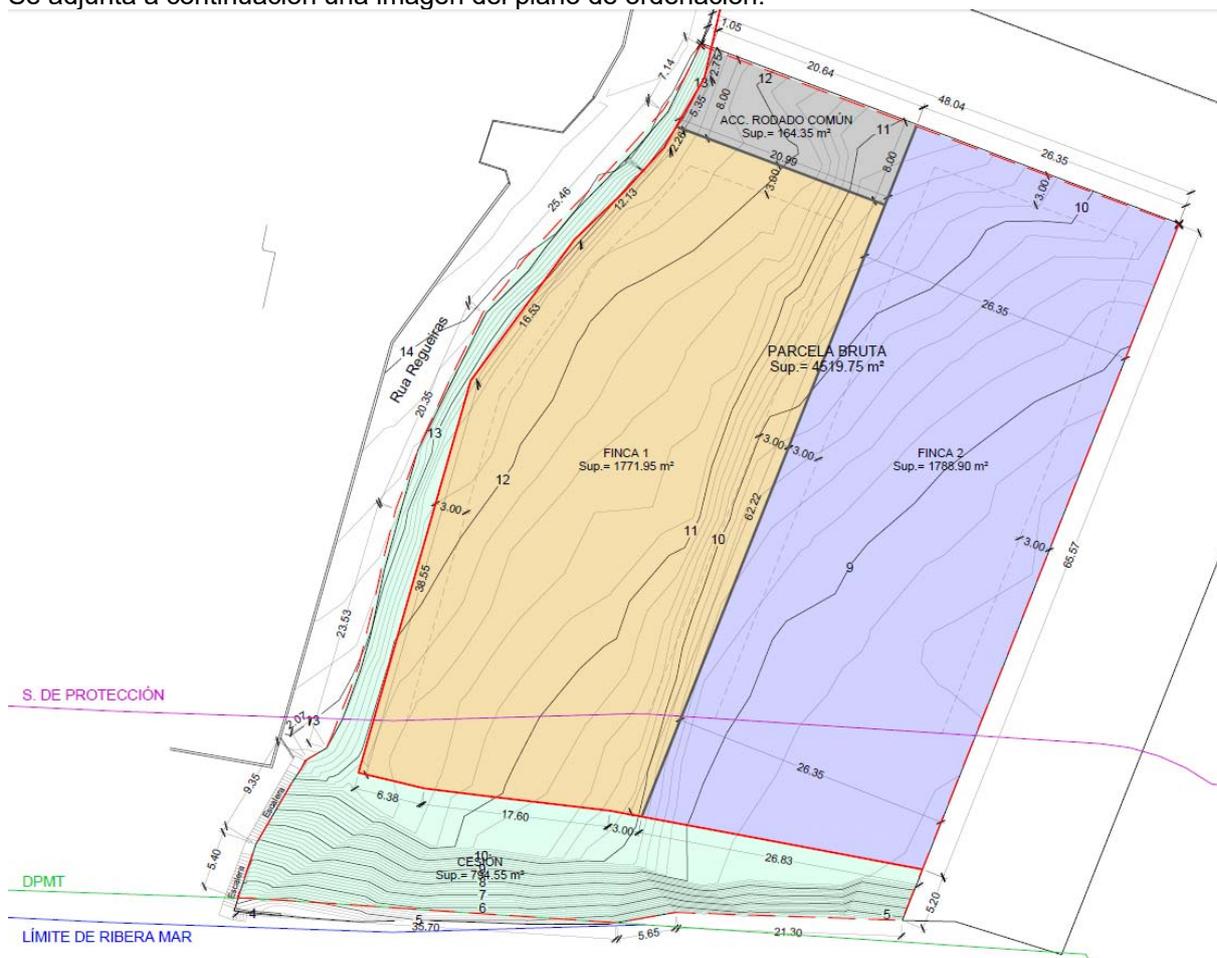
En el presente estudio de detalle se ordena la parcela planteando un conjunto edificatorio de 2 viviendas con un único acceso rodado desde la vía pública común a las dos viviendas.

Se mantienen las alineaciones establecidas en el P.X.O.M., resultando una parcela neta de 3.725,20 m².

Dentro de la parcela neta, la ordenación de este Estudio de Detalle, fija la **finca 1** situada al oeste de la parcela, la **finca 2** situada al este de la parcela y el **acceso rodado común** con un ancho de 8m, que será de carácter privado.

PARCELA BRUTA	4519.75 m ²
CESIÓN	794.55 m ²
FINCA 1	1771.95 m ²
FINCA 2	1788.90 m ²
ACC. RODADO COMÚN	164.35 m ²
PARCELA NETA	3725.20 m ²

Se adjunta a continuación una imagen del plano de ordenación:



Señalar que el presente Estudio de Detalle mantiene todos los parámetros y condicionantes urbanísticos definidos en el PXOM de Ares de 2020, conservando las alineaciones, así como las condiciones de uso, de ordenación y de edificación recogidas. No se modifica la superficie edificable total máxima, las condiciones de ocupación máxima, ni la altura máxima permitida.

Los parámetros urbanísticos son los definidos en la Ordenanza 6. Edificación Extensiva. Grado C, repartiendo proporcionalmente el aprovechamiento y la ocupación correspondiente a la finca destinada a acceso rodado común, quedando de la siguiente manera:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (1)	OCUPACIÓN (2)
PARCELA NETA	3.725,20 m²	1.117,56 m²	1.117,56 m²
FINCA 1	1.771,95 m²	556,12 m²	556,12 m²
FINCA 2	1.788,90 m²	561,44 m²	561,44 m²
ACC. RODADO COMÚN	164,35 m²	0,00 m²	0,00 m²

(1) Edificabilidad Máxima Permitida $0,30\text{m}^2/\text{m}^2 = 1.117,56 \text{ m}^2$

(Superficie Parcela Neta $3.725,20 \text{ m}^2 \times 0,30\text{m}^2/\text{m}^2$)

(2) Ocupación Máxima Permitida $30\% = 1.117,56 \text{ m}^2$

(Superficie Parcela Neta $3.725,20 \text{ m}^2 \times 0,30\text{m}^2/\text{m}^2$)

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES

4.2.1 LEY DEL SUELO DE GALICIA

En cuanto a las competencias y limitaciones de un Estudio de Detalle que estipula la LSG, se justifica a continuación que el presente documento cumple las limitaciones competenciales.

El artículo 79 en su punto 2 dice expresamente:

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo.

Se mantiene el destino urbanístico del suelo especificado en el PXOM en vigor.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Se mantiene el aprovechamiento urbanístico regulado por la Ordenanza 6.

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

No se alteran las superficies destinadas a viales como a espacios libres y dotaciones públicas

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.

No se prevé la apertura de vías de uso público.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

Se mantiene la ocupación máxima del suelo, y se mantienen las alturas máximas de la edificación y la intensidad de uso determinadas en el PXOM en vigor.

f) Parcelar el suelo.

No se prevé la parcelación de suelo en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se infringe ninguna limitación para este ámbito establecida en el PXOM de Ares.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

No se establece nueva ordenanza ni nuevos usos, se mantiene la determinada en el PXOM de Ares.

Por tanto, se puede concluir que en el presente documento se cumplen las limitaciones competenciales del Estudio de Detalle como instrumento de ordenación urbanística, concretadas en el art. 79.2. de la LSG.

4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Los espacios de dominio público deben cumplir con los criterios básicos que al respecto se fijan en la siguiente legislación de aplicación:

- Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.
- Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- DB-SUA del CTE (Código Técnico de la Edificación).

A tal efecto, dado que el presente Estudio de Detalle no define nuevo sistema viario, no le resulta de aplicación las especificaciones establecidas en la normativa anteriormente citada.

Finalmente, señalar que, en el interior de la parcela de uso residencial privado, las condiciones de accesibilidad se deberán justificar en los correspondientes proyectos de edificación que desarrollen las obras a realizar en el interior de su ámbito.

4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD

Tal como determina en el artículo 4 el Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a dichas normas.

Artículo 4º.-Coordinación con el planeamiento. 1. A los efectos previstos en el artículo 48.1º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las presentes normas. 2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer las condiciones que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior, y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas. En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse que determinadas estancias de las viviendas tienen iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos como tales en el planeamiento. El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo: a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman. b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas. c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de dichos espacios aunque el desarrollo de los mismos sea realizado por propietarios diferentes. d) Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según el apartado I.A.1.1. del anexo I a este decreto para los suelos sin planeamiento. Al menos la estancia mayor y otra estancia, cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que, como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela. Corresponde a la consellería competente en materia de urbanismo establecer los mecanismos de control precisos para garantizar el cumplimiento de las anteriores determinaciones y evaluar la idoneidad de los espacios mencionados para servir de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas. Una vez aprobado el planeamiento, cualquier vivienda que cumpla sus determinaciones tendrá la condición de vivienda exterior a los efectos de lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010. 3. En suelos con planeamiento que contemple la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por dicho planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010. En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación

de la ordenación detallada conllevará la necesidad de establecer las condiciones de vivienda exterior de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 de este artículo. Dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica.

En el presente Estudio de Detalle no se modifican las condiciones de ordenación que puedan afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, que en todo caso deberán de justificar en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su ejecución. De todas formas, a continuación, se resumen las condiciones de desarrollo aplicables en los documentos posteriores a este Estudio de Detalle.

En cuanto a las características de las viviendas, desde el presente documento no se regulan parámetros superficiales mínimos de las estancias que contradigan a los definidos por el Decreto 29/2010, por lo que los proyectos de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en dicho decreto.

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor; y en concreto a lo estipulado por la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, así como al Reglamento que la desarrolla (RLSG).

La LSG establece en su artículo 80.

Artículo 80. Formulación y aprobación de los Estudios de Detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

El Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia establece en su artículo 194:

Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y

sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

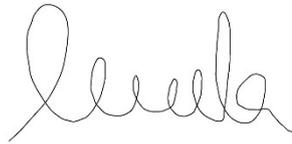
A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

La tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a la normativa urbanística en vigor anteriormente transcrita.

Ares, Diciembre de 2022

Carlos Mezquita Fernández
Arquitecto



Jorge Nimo Silva
Arquitecto

